

STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY MIĘDZYLESIE

TEKST STUDIUM

**TOM II - Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego dla terenu w obrębie Długopole Górne**

Regioplan Sp. z o.o. we Wrocławiu
Wrocław, 2013 rok

Spis treści

Wstęp.....	4
Podstawa prawna sporządzenia zmiany studium.....	5
Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego:.....	7
1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	7
1.2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	7
1.3. Stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	8
1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	9
1.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia	10
1.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	11
1.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	11
1.8. Stan prawny gruntów.....	11
1.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	11
1.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	12
1.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.....	12
1.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych..	12
1.13. Stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....	12
1.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	13
1.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....	13
Kierunki zagospodarowania przestrzennego:	14
2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium (dopuszczalny zakres i ograniczenia).....	14
2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy	14
2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	15
2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	15
2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	17

2.5.1.	System komunikacji	17
2.5.2.	System infrastruktury technicznej	17
2.6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym 18	
2.7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1	19
2.8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej.	19
2.9.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	19
2.10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	20
2.11.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	20
2.12.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	20
2.13.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej	20
2.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	20
2.15.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	21
Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy		22
Synteza ustaleń projektu zmiany studium.....		23
Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.....		24

Wstęp

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyzylesie dla terenu w obrębie Długopole Górne opracowana została na podstawie uchwały Nr XXVII/145/2013 Rady Miejskiej w Międzyzylesiu z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyzylesie oraz w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zmiana studium obejmuje część obrębu geodezyjnego Długopole Górne, położonego w północnej części gminy Międzyzylesie, w granicach wskazanych w załączniku do uchwały Nr XXVII/145/2013 Rady Miejskiej w Międzyzylesiu z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium.

Zmieniane studium składa się z części tekstowej oraz załączników:

1) załączniki tekstowe:

- załącznik nr 1 – Wykaz zabytków architektury i budownictwa w gminie Międzyzylesie,
- załącznik nr 2 – Analiza SWOT;

2) załączniki graficzne:

- Uwarunkowania przyrodnicze skala 1:25 000,
- Atrakcyjność turystyczna skala 1:25 000,
- Uwarunkowania kulturowe skala 1:25 000,
- Struktura własności skala 1:25 000,
- Uwarunkowania zewnętrzne skala 1:25 000,
- Kierunki zagospodarowania i polityki przestrzennej miasta Międzyzylesie skala 1:10 000,
- Kierunki zagospodarowania i polityki przestrzennej miasta i gminy Międzyzylesie skala 1:25 000;

Zmiana Studium obejmująca część terenu w obrębie Długopole Górne stanowi oddzielną część studium – „Tom II Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Długopole Górne”, której integralną część stanowią załączniki:

- załącznik nr 1 – rysunek uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000,
- załącznik nr 2 – rysunek kierunków zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000.

Podstawa prawna sporządzenia zmiany studium

- 1) Uchwała Nr XXVII/145/2013 Rady Miejskiej w Międzyzlesiu z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Międzyzlesie;
- 2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.)
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).
- 4) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, ze zm.).
- 5) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, ze zm.).
- 6) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 627, ze zm.).
- 7) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, ze zm.).
- 8) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, ze zm.).
- 9) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, ze zm.).
- 10) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 260, ze zm.).
- 11) Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287, ze zm.).
- 12) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 145, ze zm.).
- 13) Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011 r. Nr 163, poz. 981, ze zm.).
- 14) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, ze zm.).
- 15) Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21, ze zm.).
- 16) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 391, ze zm.).
- 17) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 ze zm.).

- 18) Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59 ze zm.).
- 19) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.).
- 20) Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2004 r. Nr 208, poz. 2128, ze zm.).

Materiały pomocnicze:

- Strategia Rozwoju Pogranicza Polsko-Czeskiego;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego,
- Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego do 2020 roku,
- Wieloletni Program Inwestycyjny dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2013,
- Program Rozwoju Infrastruktury Transportowej i Komunikacji dla Województwa Dolnośląskiego,
- Program Opieki nad Zabytkami Województwa Dolnośląskiego na lata 2007-2011,
- Program Zrównoważonego Rozwoju i Ochrony Środowiska Województwa Dolnośląskiego,
- Program Rozwoju Turystyki dla Województwa Dolnośląskiego;
- Strategia Rozwoju Powiatu Kłodzkiego na lata 2008-2015,
- Aktualizacja Programu Ochrony Środowiska dla powiatu kłodzkiego na lata 2008-2011, Wrocław sierpień 2008r.;
- Inwentaryzacja Przyrodnicza Województwa Dolnośląskiego Gmina Międzyzlesie, Wrocław 2002 r.,
- Informacje z poszczególnych wydziałów Urzędu Miejskiego w Międzyzlesiu;
- Operat uzdrowskiowy – Uzdrawisko – Długopole Zdrój, 2009;
- Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Miedzylesie na lata 2009-2020;
- Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Międzyzlesie, Wrocław 2003;
- Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Międzyzlesie na lata 2004-2006 i 2007 – 2009;
- Plan Rozwoju Lokalnego Powiatu Kłodzkiego na lata 2004-2015;
- Program Ochrony Środowiska dla Miasta i Gminy Miedzylesie;
- Strategia Rozwoju Gminy Międzyzlesie na lata 2009-2015;
- Wieloletni Plan Inwestycyjny Miasta i Gminy Międzyzlesie na lata 2004-2014;

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego:

1.1. *Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu*

Obszar objęty opracowaniem zmiany studium znajduje się w północnej części obrębu Długopole Górne, w północnej części gminy Międzyzlesie, w południowej części powiatu kłodzkiego, w południowej części województwa dolnośląskiego na pograniczu polsko-czeskim.

Zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Polski, J. Kondrackiego (2002) obszar zmiany studium znajduje się w jednostce fizyczno-geograficznej Gór Bystrzyckich z dolinami Orlicy i Czerwonego Potoku.

Gminę Międzyzlesie zamieszkuje obecnie 7570 mieszkańców (stan na 2012 r., dane Urzędu Statystycznego we Wrocławiu). W obrębie Długopole Górne zamieszkuje 755 mieszkańców (stan na 31.12.2012 r.).

Teren objęty zmianą studium zajmuje 27,7870 ha. Struktura funkcjonalno-przestrzenna opiera się obecnie głównie na funkcji rolniczej, a dodatkowo usługowej i mieszkaniowo-usługowej. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym tereny te przeznaczone są pod tereny rolnicze, leśne i usługowo-produkcyjne. Na obszarze objętym zmianą studium w części północnej znajduje się jeden folwark (zamieszkały i użytkowany rolniczo) oraz 2 działki zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Na terenie opracowania znajduje się udokumentowane złożone piaskowca ciosowego Długopole Górne N w kat. C1 dotąd nieeksploatowane.

1.2. *Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony*

Wieś Długopole Górne charakteryzuje się łańcuchowym układem zabudowy zlokalizowanej wzdłuż drogi powiatowej 3235D (relacji: Bystrzyca Kłodzka – Długopole Zdrój – Roztoki) i rzeki Nysy Kłodzkiej. Na terenie objętym opracowaniem zmiany studium zabudowa zlokalizowana jest bezpośrednio przy ww. drodze powiatowej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia dalszy rozwój urbanistyczny terenów w kierunku południowym pod funkcje usługowo-produkcyjne. Znajdujące się w granicach opracowania tereny rolnicze stanowią użytki IV klasy bonitacyjnej.

Układ funkcjonalny wynika z warunków naturalnych i powiązań funkcjonalnych z miejscowościami sąsiednimi.

Kontynuacja struktury funkcjonalnej powinna polegać na utrzymaniu dotychczasowych stref funkcjonalnych wzdłuż drogi powiatowej nr 3235D i umożliwieniu na terenach obecnie przeznaczonych pod funkcję rolniczą (nieużytkowanych) eksploatacji złoża surowców naturalnych – piaskowa (Złożo „Długopole Górne N”).

1.3. Stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Użytkowanie gruntów rolnych i leśnych

Grunty rolne zajmują około 20 ha (ok. 70%) obszaru opracowania zmiany studium. Są to grunty słabej jakości - IV i V klasy bonitacyjnej (użytki Ps). W części wschodniej ze względu na duże nachylenie terenu i niskie klasy bonitacyjne (V klasa) grunty rolnicze nadają się pod zalesienie.

We wschodniej części obszaru opracowania znajdują się lasy zajmujące ok. 1,77 ha (ok. 7% obszaru opracowania).

Charakterystyka gospodarstw rolnych

Na terenie opracowania znajduje się gospodarstwo rolne będące pozostałością po PGR. Sam teren zabudowań gospodarczych zajmuje 4,2 ha (ok. 15%) obszaru opracowania. Prowadzona działalność gospodarcza w gospodarstwie to produkcja rolnicza. Średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie wynosi 7,6 ha (razem z arealem). Znajdujące się na terenie opracowania gospodarstwo jest zatem jednym z większych na terenie gminy Międzyzlesie.

Budowla geologiczna, rzeźba terenu i gleby

Obszar objęty zmianą studium tworzą górnokredowe piaskowce i zlepieńce Rowu Górnej Nysy. Powstanie Rowu Górnej Nysy wiąże się z rozwojem zapadliska grawitacyjnego, które wytworzyło się w okresie kredy pomiędzy metamorficznymi masywami, z których z czasem uformowały się dzisiejsze Góry Orlickie, Bystrzyckie i Masyw Śnieżnika. Powstały rów tektoniczny, którego podłoże stanowią metamorficzne łupki łuszczkowe, wypełniają osady górnokredowe.

Z budową geologiczną bezpośrednio wiąże się rzeźba terenu. Obszar opracowania ma charakter płaskowyżu opadającego w części wschodniej stromo w kierunku rzeki Nysy Kłodzkiej.

Na terenie opracowania występują gleby bielcowe, które stanowią owsiano-ziemniaczany kompleks gleb ornych.

Warunki klimatyczne

Gmina Międzyzlesie zaliczana jest do regionu kłodzkiego sudeckiej dzielnicy klimatycznej (Woś, A. 1999), w strefie klimatów górskich i podgórskich. Teren opracowania zmiany studium cechuje się najniższym piętrzem klimatycznym – piętro podgórskie ze stosunkowo długim okresem wegetacyjnym. Średnia roczna temperatura w gminie wynosi 7-8° C, roczne sumy nasłonecznienia to około 1400 h, wilgotność względna to około 81%, roczne sumy opadów wahają się pomiędzy 800 mm a 1300 mm (w górach).

Wielkość i jakość zasobów wodnych

Na terenie opracowania nie ma cieków ani zbiorników wodnych. Przez obręb Długopole Górne przepływa Nysa Kłodzka będąca poza granicami zmiany studium.

Część obszaru objętego zmianą studium znajduje się w granicach złoża wód leczniczych Długopole-Zdrój. Są to wody lecznicze – szczawy wodorowęgłowo-wapniowo-magnezowe eksploatowane w gminie Bystrzyca Kłodzka ze źródeł „Renata”, „Emilia” i „Kazimierz”.

Szata roślinna i świat zwierzęcy

Środowisko naturalne obszaru objętego zmianą studium zostało silnie przekształcone przez człowieka w wyniku prowadzonej gospodarki rolnej. Ponad 80% obszaru zajmują użytki rolne (częściowo użytkowane), i łąki. Zadrzewienia i fragmenty lasu znajdują się jedynie we wschodniej części terenu.

Na terenie gminy zamieszkują liczne gatunki fauny. Wśród większych ssaków wymienić można sarny, jelenie, dziki oraz lisy. Spośród małych gryzoni: kuny leśne, kamionka, łaska, tchórz, gronostaj, popielica, orzesznica i koszatka. Wśród awifauny na uwagę zasługują: jarząbek, sowa włochata, głuszec, cietrzew, drozd obrożny, pliszka, pluszcz, kopciuszek i inne. Występują również licznie owady.

Go gatunków chronionych występujących w gminie Międzyzlesie zaliczamy: trzmiele, paż żeglarz, biegacze, traszki, jaszczurka zwinka i żyworodna, padalec, gniewosz, zaskroniec, myszołów zwyczajny i włochaty, pustułka, sowy, jerzyk, kukulka, dzięcioły, orzechówka, wilga, płochacz skalny, drozdy, pluszcz, skowronki, jaskółki i pliszki oraz z saków – ryjówki, jeż, kuna domowa, łasica łaska, gronostaj i koszatkowate.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj.: Dz. U. z 2013 r. poz. 627).

Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają użytki leśne, złoża wód leczniczych Długopole-Zdrój oraz złoża piaskowca ciosowego Długopole Górne N.

1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar opracowania zmiany studium stanowi fragment obrębu Długopole Górne.

Wieś Długopole charakteryzuje się łańcuchowym układem zabudowy lokalizowanej wzdłuż drogi powiatowej nr 3235D.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono strefy konserwatorskie służące ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmująca kościół z cmentarzem, parcele nr 70 oraz zagrodę nr 165;
- strefa „OW” obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce i stanowisk archeologicznych;
- strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmująca układ wsi.

Część terenu objętego zmianą studium znajduje się w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w której ochronie podlegają:

- zabytkowe elementy krajobrazu kulturowego urządzonego,
- krajobraz naturalny związany przestrzennie z historycznym założeniem.

Miejscowy plan ustala w ww. strefie:

- restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego,
- dopuszcza likwidowanie elementów dysharmonizujących,
- ustala parametry dla nowopowstającej zabudowy w oparciu o zasady regionalnej architektury budownictwa Kotliny Kłodzkiej.

W granicach opracowania znajduje się zespół folwarczny nr 126 wpisany do gminnej ewidencji zabytków składający się z:

- 1) dom zarządcy folwarku, 1909;
- 2) stodoła, ok. 1910;
- 3) stajnia, ok. 1910-20;
- 4) obora, XIX w.;
- 5) waga, 1909,

które objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych, a przede wszystkim na podstawie Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

1.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Obręb Długopole Górne zamieszkuje 755 mieszkańców (stan na 31.12.2012 r.).

Wieś cechuje stabilna sytuacja mieszkaniowa. W ciągu ostatnich pięciu lat (2007-2012) oddano do użytku 5 domów jednorodzinnych.

W zakresie oświaty, kultury i sportu na terenie obrębu nie ma funkcjonujących szkół, przedszkoli, żłobków ani obiektów sportowych. W Długopolu Górnym znajduje się biblioteka oraz świetlica wiejska. Dodatkowo w obiekcie nieczynnej szkoły podstawowej znajduje się ośrodek wolontariatu młodzieżowego.

W zakresie ochrony zdrowia i pomocy społecznej we wsi Długopole nie ma przychodni zdrowia, gabinetów lekarskich ani aptek. Na terenie wsi nie zostały zlokalizowane również mieszkania socjalne.

W zakresie obrony cywilnej na terenie obrębu nie ma tego typu obiektów.

W gminie Międzyzlesie dominują następujące gałęzie zatrudnienia: rolnictwo (w tym agroturystyka), usługi, handel, turystyka, przetwórstwo drzewne oraz zatrudnienie w sektorze publicznym (szkoły, urzędy, poczta itp.).

Stopa bezrobocia w gminie na dzień 31.12.2012 r. wyniosła 10,87 % - 818 bezrobotnych na 7523 zameldowanych w gminie osób.

1.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Na terenie opracowania zmiany studium nie występują tereny zagrożone występowaniem powodzi ani innymi zagrożeniami ludności i jej mienia.

1.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Przedstawione wcześniej uwarunkowania cechujące obszar opracowania stwarzają możliwości rozwoju gminy. Głównym celem jest umożliwienie uruchomienia eksploatacji istniejących złóż piaskowca ciosowego. Uruchomienie tej inwestycji spowoduje stworzenie nowych miejsc pracy oraz zwiększy dochody gminy. Dodatkowo dopuszczenie rozwoju usług i istniejącego gospodarstwa rolnego wpłynie na jakość rolnictwa oraz bazy usługowej dostępnej we wsi Długopole Górne.

1.8. Stan prawny gruntów

Na terenie opracowania zmiany studium grunty stanowią w większości własność prywatną z wyjątkiem działek o nr 143 i 720 stanowiących własność gminną – użytki drogowe.

1.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

W granicach opracowania znajduje się udokumentowane złożo piaskowca ciosowego „Długopole Górne N” kat. C1 dotąd nieeksploatowane, chronione ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011 r. Nr 163, poz. 981 z późn. zm.).

Część terenu znajduje się w granicach złoża wód leczniczych „Długopole-Zdrój” objętego ochroną na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 201 r. Nr 163, poz. 981 z późn. zm.).

Ochronie podlegają dodatkowo obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) wymienione w rozdziale 1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie objętym opracowaniem zmiany studium brak jest obszarów narażonych na występowanie naturalnych zagrożeń geologicznych - brak obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

W granicach opracowania znajduje się udokumentowane złoża piaskowca ciosowego „Długopole Górne N” kat. C1 dotąd nieeksploatowane, chronione ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011 r. Nr 163, poz. 981 z późn. zm.). Zasoby bilansowe złoża piaskowca na dzień 31 grudnia 2012 r. wynoszą 1 160, 40 tys. ton. Dla złoża nie wyznaczono dotychczas terenu i obszaru górniczego.

Część terenu znajduje się w granicach złoża wód leczniczych „Długopole-Zdrój” objętego ochroną na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 201 r. Nr 163, poz. 981 z późn. zm.).

1.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

W granicach opracowania zmiany studium znajduje się fragment terenu górniczego ustanowionego w koncesji Wojewody Wałbrzyskiego nr 14/98 z dnia 10.12.1998 r. znak: OŚ.VI.7510-678/98 udzielonej na eksploatację złoża piaskowca „Długopole”, znajdującego się poza granicami opracowania.

Dodatkowo w granicach opracowania zlokalizowany jest fragment terenu górniczego ustanowionego w koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 87/92 z dnia 30.10.1992 r. udzielonej na eksploatację wód leczniczych ze złoża „Długopole Zdrój”.

Dla udokumentowanego złoża piaskowca ciosowego „Długopole Górne N” nie wyznaczono dotychczas terenu i obszaru górniczego.

1.13. Stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Komunikacja

Na obszarze opracowania zmiany studium znajdują się wyłącznie drogi rolnicze służące obsłudze gospodarki rolnej i leśnej. Bezpośrednio przy granicy obszaru opracowania przebiega droga powiatowa nr 3235D (relacji: Bystrzyca Kłodzka – Długopole Zdrój – Roztoki). Droga posiada parametry klasy lokalnej.

Infrastruktura techniczna

Obszar opracowania zmiany studium wyposażony jest w podstawowe media: sieć elektroenergetyczną (napowietrzną średniego i niskiego napięcia), sieć wodociągową oraz sieć telekomunikacyjną.

Na terenie nie ma sieci gazociągowej ani sieci kanalizacyjnej.

Gospodarka ściekowa oparta jest na indywidualnych bezodpływowych zbiornikach ściekowych.

W obrębie Długopole Górne nie ma systemów ciepłowniczych, a potrzeby cieplne odbiorców pokrywane są przez rozwiązania indywidualne opierające się na paliwach takich jak: węgiel kamienny, drewno i odpady drzewne, olej opałowy.

Gospodarowanie odpadami na terenie gminy zgodne jest z zasadami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21).

1.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na terenie objętym opracowaniem zmiany studium nie wyznaczono lokalizacji obiektów służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) celami publicznymi występującymi na terenie opracowania są:

- wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg,
- budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
- opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

1.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Na terenach objętych zmianą studium nie występują tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium (dopuszczalny zakres i ograniczenia)

Nadrzędnym celem zmiany studium jest umożliwienie eksploatacji złoża piaskowca ciosowego na terenie obrębu Długopole Górne.

Dla terenu opracowania wprowadza się korekty elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy polegające na:

- powiększeniu terenów usługowych uzupełnionych funkcją produkcyjną (w północnej części terenu opracowania),
- wprowadzeniu terenów powierzchniowej eksploatacji złoża piaskowca ciosowego,
- dopuszczeniu rozwoju istniejącego gospodarstwa rolnego.

2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Przeznaczenie terenów w ramach przyjętej struktury przestrzennej gminy określa rysunek „Kierunki zagospodarowania i polityki przestrzennej miasta i gminy Międzylesie”.

Studium wyznacza na terenie opracowania strefy:

- strefa mieszkaniowo-usługowa oznaczona na rysunku kierunków symbolem **MU**,
- strefa usługi i produkcji z dopuszczeniem baz składów i magazynów, produkcji rolniczej oraz obsługi w gospodarstwach rolnych oznaczona na rysunku kierunków symbolem **U/P**,
- strefa powierzchniowej eksploatacji złoża piaskowca z dopuszczeniem składowania mas ziemnych oznaczona na rysunku kierunków symbolem **PG**,
- strefa lasów i dolesień oznaczona na rysunku kierunków symbolem **ZL**,

Przyjmuje się następujące wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- 1) w strefie mieszkaniowo-usługowej (MU):
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki 60%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy 0,1,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy 0,8,
 - e) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynna 30%
- 2) w strefie usługi i produkcji (U/P):
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 14 m,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki 80%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy 0,05,

- d) maksymalna intensywność zabudowy 1,2,
 - e) minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynna 10%;
- 3) w strefie powierzchniowej eksploatacji złoża piaskowca (PG) – nie ustala się;
 - 4) w strefie lasów i dolesień (ZL) – nie ustala się;
 - 5) maksymalna wysokość obiektów budowlanych np. technologicznych, masztów kominów lokalizowanych na całym obszarze zmiany studium – 50 m.

Strefa powierzchniowej eksploatacji złoża piaskowca oraz strefa lasów i dolesień stanowią tereny wyłączone z zabudowy.

Na całym obszarze objętym zmianą studium dopuszcza się realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

Dopuszcza się w planach miejscowych ustalanie dodatkowych wskaźników oraz ograniczenia i różnicowania wskaźników ustalonych w studium.

2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają użytki leśne, złoża wód leczniczych Długopole-Zdrój oraz złoża piaskowca ciosowego Długopole Górne N.

W celu ochrony użytków leśnych ustala się zakaz zabudowy na terach strefy lasów i dolesień wyznaczonej na rysunku „Kierunki zagospodarowania i polityki przestrzennej miasta i gminy Międzyzlesie”.

W celu ochrony zasobów surowców należy prowadzić eksploatację złóż w sposób gospodarczo uzasadniony, z maksymalnym ograniczeniem negatywnych wpływów na środowisko, sukcesywnie prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz prowadzić monitoring w zakresie wpływu eksploatacji na otoczenie. Rozpoczęcie eksploatacji złoża możliwe jest dopiero po wypełnieniu obowiązków określonych ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 163, poz. 981 z późn zm.).

Dla udokumentowanych złóż wód leczniczych obowiązuje ich ochrona polegająca na użytkowaniu terenu w sposób nie zagrażający jakości i czystości tych wód.

2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie objętym opracowaniem zmiany studium znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków wymienione w rozdziale 1.4 zmiany studium, dla których ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej bryły budynku, kształtu i geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachowego;
- 2) utrzymanie istniejącego detalu architektonicznego, a w przypadku zniszczenia-odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;
- 3) zachowanie kształtów, rozmiarów i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy zastosować kształt, wielkość zgodny z istniejącymi oknami i drzwiami;
- 4) dopuszcza się przekształcenia mające na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych z wyjątkiem działań naruszających w sposób znaczący walory zabytkowe budynku.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustanowiono strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w której ustala się:

- 1) ustala się restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ewentualnie z częściowym ich odtworzeniem,
- 2) ustala się ochronę krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem wsi;
- 3) dopuszcza się likwidowanie elementów dysharmonizujących,
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
- 5) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz z dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
- 6) ustala się dachy o stromych połaciach, krytych dachówką ceramiczną lub innymi materiałami naturalnymi stosowanymi w obszarze opracowania planu.
- 7) ustala się by realizacja nowej zabudowy następowała w oparciu o zasadę, że architektura regionalna inspirowana ma być charakterem budownictwa Kotliny Kłodzkiej lub też, że architektura współczesna, komponowana ma być w nawiązaniu do otaczającego ją krajobrazu.

Ustala się strefę „E” ochrony ekspozycji, w której ochronie podlega ekspozycja zabytkowego zespołu folwarcznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków. W strefie tej ustala się:

- zachowanie przestrzeni oglądu zabytku w której zakazuje się lokalizacji dominant wysokościowych i przestrzennych;
- ustala się zachowanie starodrzewu;
- zakazuje się wprowadzania nowej zabudowy we wnętrzu założenia folwarcznego.

Dodatkowo wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.)

2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

2.5.1. System komunikacji

Na terenie opracowania dopuszcza się lokalizację i realizację:

- dróg publicznych klasy dojazdowej podłączonych do istniejącej drogi powiatowej nr 3235D (relacji Bystrzyca Kłodzka-Długopole Zdrój-Roztoki) dostosowanych do ruchu ciężkiego i pojazdów rolniczych,
- dróg wewnętrznych spełniających parametry takie jak dla dróg pożarowych,
- dróg transportu rolnego,
- dróg leśnych;

Na terenie opracowania dopuszcza się wytyczanie i realizację ścieżek rowerowych.

W celu zapewnienia prawidłowej obsługi ruchu samochodowego należy zapewnić rozwój systemu parkingów. Niniejsze studium dopuszcza lokalizację parkingów w terenach zabudowy, zarówno w postaci wydzielonych terenów, jak i towarzyszących miejsc parkingowych. W tym celu ustala się minimalne ilości miejsc postojowych dla poszczególnych funkcji terenu:

- 1) lokale mieszkalne - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) usługi - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) zakłady produkcyjne - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 4) tereny powierzchniowej eksploatacji złóż piaskowca - 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

2.5.2. System infrastruktury technicznej

Na obszarze objętym zmianą studium dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci dystrybucyjnych i przesyłowych.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się doprowadzenie wody z istniejącej, w miarę potrzeby rozbudowywanej sieci wodociągowej;

W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowy oraz wód podziemnych,
- 2) realizację systemu rejonowych kolektorów sanitarnych odbierających ścieki z rozdzielczej sieci kanalizacyjnej odprowadzającej je do gminnej oczyszczalni ścieków,
- 3) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych bezodpływowych zbiorników ściekowych do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej w obrębie Długopole Górne,
- 4) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 5) ścieki przemysłowe, przed odprowadzeniem do kanalizacji należy podczyścić w stopniu wymaganym przez obowiązujące przepisy odrębne;

W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) nowe i przebudowywane linie elektroenergetyczne dopuszcza się jako napowietrzne lub kablowe,
- 2) ustala się dostawę energii elektrycznej z istniejącego systemu sieci i urządzeń elektroenergetycznych rozbudowywanych i przebudowywanych w celu poprawy warunków zasilania oraz usuwania ewentualnych kolizji;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych,
- 5) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV należy zachować, wolny od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej oraz dostępny dla prowadzenia prawidłowej eksploatacji linii, pas terenu o szerokości 22 m (po 11 metrów po obu stronach linii, licząc w poziomie od osi linii),
- 6) w przypadku zaistnienia kolizji przyszłego zagospodarowania terenu siecią elektroenergetyczną, dopuszcza się możliwość jej przebudowy;

W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę sieci dystrybucyjnej, rozbudowywanej stosownie do potrzeb, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

W zakresie gospodarki cieplnej ustala się docelowo zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje zasilane ekologicznymi źródłami energii takimi jak gaz, energia elektryczna, olej opałowy oraz innymi paliwami niskoemisyjnymi lub poprzez niekonwencjonalne odnawialne źródła energii;

W zakresie telekomunikacji ustala się rozbudowę i budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się wywóz odpadów na składowisko, zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie.

2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenach objętych zmianą studium dopuszcza się lokalizowanie i realizację inwestycji celu publicznego do których zalicza się: drogi publiczne oraz sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej związanej z obsługą projektowanego zainwestowania.

2.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1

Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się obszarów związanych z lokalizacją i realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej.

Na terenie objętym opracowaniem zmiany studium znajduje się udokumentowane złoża piaskowca ciosowego Długopole Górne N. Po ustaleniu terenu górniczego dla ww. złóża obowiązkowe może być sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

Nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

2.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru objętego zmianą studium.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują gleby chronione klas bonitacyjnych I-III. Zmiana przeznaczenia w planie miejscowym nie będzie wymagała sporządzenia wniosków rolnych na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Studium nie dopuszcza zabudowy na terenach leśnych (oznaczonych użytkowaniem Ls) zatem nie będzie potrzeby sporządzenia wniosku na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się strefę lasów i dolesień (ZL; zgodnie z rysunkiem „Kierunki zagospodarowania i polityki przestrzennej miasta i gminy Międzyzylesie”) nie naruszającą istniejącej leśnej przestrzeni produkcyjnej, wskazując dodatkowe tereny przewidziane do zalesienia.

Z uwagi na występowanie złoża piaskowca ciosowego przeznaczonego do eksploatacji oraz z uwagi na niskie klasy bonitacyjne gruntów na terenie objętym zmianą studium nie wyznacza się terenów rolniczych. Ustalenia kierunków studium dopuszczają rozwój zabudowy związanej z obsługą oraz produkcją rolniczą w strefie usług i produkcji.

2.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Nie ustala się kierunków związanych z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarami osuwania się mas ziemnych z uwagi na brak takich terenów na obszarze objętym zmianą studium.

2.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Nie ustala się kierunków związanych z obiektami lub obszarami, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny z uwagi na brak takich obiektów i obszarów na terenie objętym zmianą studium.

2.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej

Nie ustala się kierunków związanych z obszarami pomników zagłady i ich stref ochronnych z uwagi na brak takich terenów w obszarze objętym zmianą studium.

2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na obszarze objętym zmianą studium po zakończeniu eksploatacji złóż piaskowca ciosowego występować będą obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Tereny wymagające rekultywacji stanowią obszary poeksploatacyjne, ich rekultywacje należy prowadzić zgodnie z wydanymi koncesjami. Preferowanymi kierunkami rekultywacji jest kierunek rolno – leśny i rekreacyjny, jako uzupełnienie oferty rekreacyjnej i turystycznej gminy Międzyzylesie.

2.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Nie ustala się kierunków związanych z terenami zamkniętymi i ich strefami ochronnymi z uwagi na brak takich terenów na obszarze opracowania zmiany studium.

Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy

Obszar opracowania zmiany studium znajduje się w północnej części obrębu Długopole Górne, w północnej części gminy Międzyzylesie, w południowej części powiatu kłodzkiego i województwa dolnośląskiego.

Duże znaczenie dla rozwoju obszaru opracowania mają takie uwarunkowania jak:

- przebiegająca bezpośrednio przy granicy opracowania zmiany studium droga powiatowa 3235D,
- brak form ochrony przyrody oraz brak siedlisk gatunków flory i fauny objętych ochroną,
- złoża wód leczniczych Długopole-Zdrój,
- istniejące tereny lasów,
- słabe gleby (IV i V klasa bonitacyjna),
- przekształcenie terenów zainwestowanych w procesie historycznego rozwoju oraz istniejące obiekty mieszkaniowe i obiekty służące produkcji rolniczej,
- obiekty wpisane od gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony krajobrazu kulturowego,
- występowanie złoża surowca naturalnego – piaskowca ciosowego (złoża Długopole Górne N),
- stopa bezrobocia – 10,87% (stan na dzień 31.12.2013 r.),
- brak terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- brak obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- ustalenia dokumentów o randze planistycznej i strategicznej, które posłużyły do opracowania zmiany studium.

Wymienione uwarunkowania mają decydujący wpływ na kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego gminy ustalone w zmianie studium.

Synteza ustaleń projektu zmiany studium

Z zakresu rozwoju funkcjonalno-przestrzennego, gospodarowania i użytkowania terenu

Projekt zmiany studium zakłada rozwój funkcjonalno-przestrzenny terenu w oparciu o funkcje usługowe, produkcyjne (w tym produkcja rolnicza) oraz eksploatację surowców naturalnych. Z uwagi na istniejące uwarunkowania na obszarze opracowania zrezygnowano z rozwijania funkcji rolniczej na korzyść wydobycia surowców naturalnych, ich przetwórstwa jak również rozwoju usług i produkcji rolniczej.

Z zakresu ochrony środowiska i zasobów

Projekt studium zakłada rozwój obszaru objętego opracowaniem zgodny z zasadami ochrony środowiska i zasobów naturalnych. Umożliwia eksploatację surowców wyłącznie na podstawie posiadanych koncesji zgodnie z przepisami odrębnymi, i ustala obowiązek rekultywacji terenów po zakończeniu eksploatacji.

W projekcie ustala się zasady rozwoju systemu infrastruktury technicznej rozwiązując gospodarowanie ściekami i odpadami w sposób najmniej ingerujący w środowisko.

Z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie studium uwzględniono ochronę obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków jak również wartości kulturowych obszaru wsi Długopole Górne objętych wyznaczoną w planie miejscowym strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

Z zakresu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

Ustalenia zmiany studium dopuszczają lokalizację i realizację dróg publicznych klasy dojazdowej, dróg wewnętrznych, dróg rolnych i leśnych oraz ścieżek rowerowych. Z zakresu infrastruktury technicznej określa zasady rozwoju i modernizacji oraz budowy systemu infrastruktury technicznej dostosowanego do potrzeb rozwojowych terenu oraz wymagań ochrony środowiska.

Z zakresu kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W projekcie planu ochronie podlegają grunty leśne, które planuje się powiększyć o tereny niesprzyjające rozwojowi gospodarki rolnej i innych funkcji. Studium umożliwi rozwój rolnictwa poprzez wytyczenie strefy usługowo, produkcyjnej, w której możliwa jest realizacja obiektów produkcji rolniczej oraz obiektów obsługi w gospodarstwach rolnych.

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Celem opracowania było sporządzenie dokumentu zawierającego uaktualnione dane na temat uwarunkowań i kierunków rozwoju poszczególnych funkcji obszaru objętego zmianą studium gminy Międzyzylesie zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XXVII/145/2013 Rady Miejskiej w Międzyzylesiu z dnia 26 marca 2013 r.

W zmianie studium uwzględniono wszystkie elementy obecnego zagospodarowania przestrzennego obszaru oraz uwarunkowania związane z zagadnieniami dotyczącymi ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, zasobami naturalnymi, systemem komunikacji i infrastruktury. W projekcie ustalono generalne zasady zagospodarowania przestrzennego i układu funkcjonalnego.

Projekt zmiany studium sporządzono zgodnie z ustawą z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Podstawowe problemy, które poruszono w studium:

- stworzenie możliwości eksploatacji złoża piaskowca ciosowego Długopole Górne N
- umożliwienie rozwoju funkcji usługowej i produkcyjnej;
- ochrona terenów leśnych;
- określenie zasad ochrony występujących na terenie objętym zmianą studium chronionych elementów środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- określenie kierunków działań zmierzających do poprawy jakości środowiska we wszystkich jego elementach (uregulowanie gospodarki ściekowej, gospodarki odpadami itp.);
- podporządkowanie rozwoju funkcjonalnego i przestrzennego obszaru wymogom ochrony środowiska przyrodniczego;
- umożliwienie rozwoju układu komunikacyjnego oraz systemu infrastruktury technicznej.